

个人住房转让营业税政策调整 不足5年全额征收

# 打击短期投资,比房产税更有效

本报1月28日讯“今天是个什么好日子啊,刚收到重庆、上海从今天开始开征房产税的消息,还没喘口气呢,马上又听说个人购买不足5年的住房对外销售的,将全额征收营业税。这也太快了吧,我手中的地产股一夜之间大跌啊!”湖南大学金融管理学院的张教授一早起来便大吃了一惊。

## 【文件】 调整个人住房转让营业税

国家税务总局27日发布《关于调整个人住房转让营业税政策的通知》,明确个人销售购买不足5年的普通住房,也要按照其销售收入征收营业税,税率为房屋销售收入的5.5%。该政策28日起开始执行。

据湖南省地税局相关负责人介绍,湖南省已经收到通知,将按照国家政策统一实施。

按照《通知》,个人将购买不足5年的住房对外销售的,全额征收营业税;个人将购买超过5年(含5年)的非普通住房对外销售的,按照其销售收入减去购买房屋的价款后的差额征收营业税;个人将购买超过5年(含5年)的普通住房对外销售的,免征营业税。

张教授告诉记者,他前年购买了单位的一套集资房,但因家中已有2套住房,这套住房就一直空在那里,他一直想找个合适的时机卖了。但这个政策一出,他连声说,至少近3年内可不敢卖了,按100万的市价来说,转手一卖,就得缴纳:1000000x5.5%=55000元的营

业税。

## 【专家】 主要打击短期投资房产者

据湖南大学财政税务系主任罗宏斌分析,就房产税本身来说,应是调节社会财富分配,而不是抑制房价的税种,所以开征房产税对房价的影响应该是极小的。政府出台这一系列措施,就是为了防止中国房价失控、大跌,步日本、新加坡、香港的后尘。

相比用房产税来抑制房价,他认为,政府对个人购买的住房不足5年就出售的,全额征收营业税的措施将更为有效。对那些抱着房价涨了就想卖的想法的短期投资者来说,这将是一笔不小的开支,在某种程度上将能有效打击他们的投机行为。

## 【业内人士】 对长期投资者影响很小

关于“个人将购买不足5年的住房对外销售的,全额征收营业税”一事,长沙市博雅置业开发有限公司总经理程洵逸认为,对短期投机房产的人来说会有较大影响,但对那些经济实力强、做长期投资的人来说,影响很小。如很多富人看好郊区一些较偏远的房产,作为长期投资,其最终的利润与房产税比较来说,根本不值一提。

对于那些只购买一套房的市民来说,反正是自住,那就更没有影响了。

■记者 陈静

## 我国调整个人住房转让营业税政策

经国务院批准,财政部、国家税务总局1月27日下发通知



新华社图

## 观点碰撞

### 房产税会使房价下跌吗

房产税试点,征收的税率比较低,房产税征收对地产的影响不会太大。2011年一定会在房地产领域加大调控力度、探索新的体制。也就是说,今年楼市的调控力度还会加大,房地产是中央政府工作的重中之重,这关乎包容性增长、内需的提升、宏观调控、社会和谐。因此,2011年的房地产调控将加大力度。

——央行货币政策委员会委员李稻葵

房产税开征会使房价微量下跌,房产税开征与房地产价格为负相关,但从中长期来看,房产税对房价的影响有限。对自住购房者来说,一方面可能由于开发环节税负的降低而降低开发成本,进而降低前期购房成本,购房需求不仅不会被抑制,反而可能得到激励。对投资和投机者来说,由于后期保有成本的增加必然对投资与投机者的购买动机产生抑制效果,随着保有环节税负的加重,投资与投机者受影响程度逐步递增。

——国务院发展研究中心金融研究所副所长巴曙松

影响房价主要有两个因素:一是土地的供应,二是货币政策。无论房产税开征或是不开征,和前面两个主要因素相比,它的影响都是“微乎其微”的。但长期来看,房产税有利于减少社会中的贫富两极分化,尤其是由于房地产等资产升值而造成的贫富两极分化。

——SOHO中国董事长潘石屹

房产税是间接通过消费行为调节市场的供求关系,随着供求关系变化而影响到价值。但是供求关系10年之内解决不了。所以,在供求关系占主导时,房产税起不到抑制房价的作用。

——华远地产董事长任志强

## 相关链接

### 税务部门:湖南何时开征房产税尚难预测

湖南省税务部门相关负责人表示,这一系列措施虽在预料之中,但出台速度之快出乎意料,尤其是,时间点选在过年前。

28日,是重庆、上海正式开征房产税的第一天。据湖南省税务部门相关负责人介绍,湖南会否开征房产税目前还

很难预测,虽然之前已在湘潭开展房地产评税试点,但目前还处于调研阶段,具体情况不便透露。长沙市博雅置业开发有限公司总经理程洵逸认为,长沙虽然是二线城市,但是随着全球经济一体化,长沙与很多一线城市的距离正在缩小,在湖南开征房产税的问题不大。

## 进境计算机与数码相机进口税率下调一半 iPad最高征税500元

本报1月28日讯 中国国务院关税则委员会昨日发布通知称,《进境(入境)物品税调整方案》已获国务院批准。从本月27日起,海关总署将电脑、摄影机等资讯产品及照相机的进口税率从20%降至10%,意味着iPad进口税将从人民币1000元降至最高500元。

### 【税率调整】 iPad征税仍存争议 邮寄品关税有望同步下调

根据该方案,入境物品进口税率表内原归入税号2的电脑、“视频摄录一体机”等资讯产品及照相机归入税号1,税率从20%降至10%。另外,原归入税号2中的“摄像机”更名为“电视摄像机”,税率维持不变。通知所称进口税包括关税、增值税和消费税。

关于十分火爆的电子产品苹果i-

Pad,海关总署认定iPad属电脑类产品,适用人民币5000元的完税价格,税率20%,现已调降为10%。但有些iPad价格仅3000多元,却按5000元的完税价格征收,引发各界关注。有消息称,本次调整后,将针对iPad不同产品实行不同的完税价格,预计进口税额在300元-500元之间。

还有业内人士认为,海关总署对个人携带物品进口税的税率调整稍迟于入境物品进口税率表调整,并与税率表中同类产品的税率完全一致。据此分析,入境旅客行李物品和个人邮递物品进口税税率有望在今年得到同步下调。

### 【行业动态】 卖场波澜不惊 旅行社“喜出望外”

本次税率调整大大降低了中国游

客携带自用计算机和数码相机等产品的税负成本。不过,对于在国内购买相关进口产品的消费者来说,税率调整几乎没有影响。

记者从长沙本地多家电脑城和家电卖场了解到,降税只针对个人携带入境的自用产品,而非商家从境外采购的货物,目前卖场方面还没有任何相关进口产品下调价格的消息。

而在旅行社看来,这却是一个实实在在的好消息。“今年春节,港澳线走得特别好,昨天一下午就组了3个团。”新康辉国旅工作人员介绍,去香港旅游的本地游客占了出境游总人数的50%左右,其中相当一部分是冲着香港“购物天堂”而去的血拼爱好者。“进口税税率下调为今后去境外购物提供了便利,对以购物为卖点的出境旅游线路来说,肯定是个大利好。”

■记者 谭斯亮

## 第四届湖湘三农论坛将在衡阳市举行

本报讯 记者日前获悉,第四届“湖湘三农论坛”将于2011年5月在衡阳市举行。论坛将以“两型社会建设与县域发展”为主题,探索推进两型社会建设与县域发展的有效途径,还将会在全国范围内征文。

投稿邮箱为:hxsns@163.com。

■记者 刘永涛 通讯员 蔡琳

## 招行信用卡最受富豪青睐

本报讯 日前,胡润百富正式发布第七届《至尚优品——中国千万富豪品牌倾向报告》,招商银行信用卡第七次获得中国千万富豪“最青睐信用卡发卡行”大奖,而招行私人银行也成为中国千万富豪“最青睐国内私人银行”。

■记者 刘永涛 通讯员 胡冉华